

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(7月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比再び上昇。
東京23区で5,000万円以上の物件の成約が回復。**

不動産情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区、社長：松村文衛）の全国不動産情報ネットワークにおける、2014年7月期の新築戸建・中古マンションの登録価格および成約価格についてお知らせします。

■東京都下は3か月連続の上昇、神奈川県は3か月ぶりに下落。

7月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,282万円で、前年同月比0.2%上昇し、再びプラスとなりました。東京23区で5,000万円以上の物件の成約が回復し同5.3%上昇、また東京都下で同7.8%の大幅上昇となったことによるもので、都下は同3か月連続の上昇となっています。一方で、成約数の多い神奈川県が同3か月ぶりに下落したことから、首都圏平均の上昇率は小幅にとどまりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比7か月連続のプラス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,335万円で、前年同月比10.8%上昇し、7か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割超を占める東京23区で上昇が続いていること、また平均面積の拡大等によるもので、平均価格は3か月連続で2,300万円台の高水準を維持。前月比も再び上昇に転じています。

新築戸建平均成約価格および前年比・前月比

	成約価格	前年比	前月比
東京23区	4,498万円	5.3%	5.3%
東京都下	3,524万円	7.8%	2.2%
神奈川県	3,279万円	▲3.8%	▲3.9%
埼玉県	2,751万円	1.9%	1.3%
千葉県	2,623万円	▲0.6%	2.1%
首都圏	3,282万円	0.2%	0.8%

中古マンション平均成約価格および前年比・前月比

	成約価格	前年比	前月比
東京23区	2,977万円	6.9%	0.7%
東京都下	2,538万円	39.8%	▲4.0%
神奈川県	2,065万円	6.9%	▲2.6%
埼玉県	1,647万円	21.0%	24.0%
千葉県	1,289万円	▲8.5%	▲11.0%
首都圏	2,335万円	10.8%	0.4%

※本資料の掲載データは、当社ネットワーク流通物件のうち、不動産会社間情報として図面(ファクトシート)で登録された物件をベースとしていますが、成約データにはATBB(インターネット)の成約物件の一部が含まれております。

※7月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録13,108件、成約2,287件、中古マンション＝登録1,202件、成約783件

1. 新築戸建登録価格・成約価格

新築戸建の登録価格は首都圏平均で1戸あたり3,295万円、前年同月比0.1%下落し8か月ぶりにマイナス。成約価格は同3,282万円、同0.2%上昇し再びプラス。東京23区で5,000万円以上の物件の成約が回復。

14年7月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,295万円で、前年同月比0.1%下落し8か月ぶりにマイナス、前月比は1.8%下落し5か月ぶりにマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,282万円で、前年同月比0.2%上昇し再びプラスとなりました。東京23区で5,000万円以上の物件の成約が回復し同再び上昇に転じたこと、また価格レベルの高い東京都下で7.8%の大幅上昇となったことによるもので、都下は同3か月連続の上昇となっています。一方で、成約数の多い神奈川県が、リーズナブルな物件の多い県下の成約増で同3か月ぶりに下落したことから、首都圏平均の上昇率は小幅にとどまりました。

なお、首都圏平均の前月比は再び上昇となりましたが、成約価格は6か月連続で登録価格の平均を下回っており(3ページご参照)、ユーザーの低価格志向がうかがえます。

新築戸建の登録価格・成約価格および前年同月比

	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	4,323万円	▲ 1.6%	4,498万円	5.3%	175万円	4.0%
東京都下	3,562万円	2.6%	3,524万円	7.8%	▲ 38万円	▲ 1.1%
神奈川県	3,383万円	▲ 2.8%	3,279万円	▲ 3.8%	▲ 104万円	▲ 3.1%
埼玉県	2,903万円	2.0%	2,751万円	1.9%	▲ 152万円	▲ 5.2%
千葉県	2,760万円	0.3%	2,623万円	▲ 0.6%	▲ 137万円	▲ 5.0%
首都圏	3,295万円	▲ 0.1%	3,282万円	0.2%	▲ 13万円	▲ 0.4%

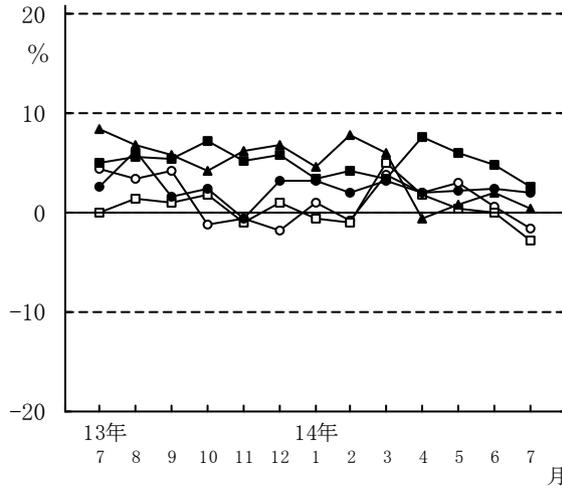
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

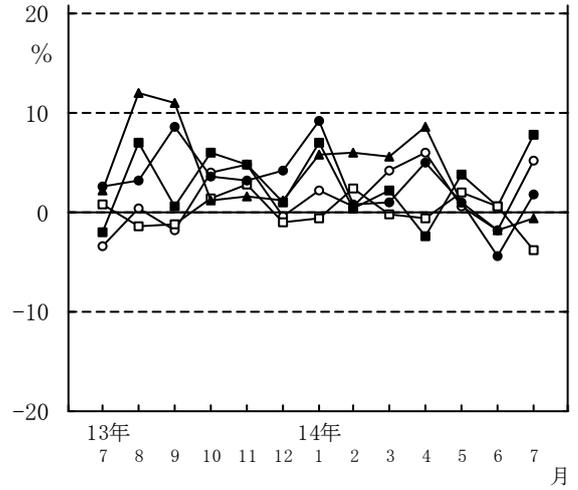
(単位: %、ポイント)

	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	— (▲ 0.3)	4.9 (▲ 3.8)	38.4 (▲ 0.9)	29.8 (▲ 1.8)	26.9 (▲ 6.8)
東京都下	1.7 (▲ 1.3)	24.1 (▲ 13.2)	52.6 (▲ 9.2)	17.1 (▲ 2.0)	4.5 (▲ 3.3)
神奈川県	6.0 (▲ 3.2)	36.0 (▲ 4.5)	40.8 (▲ 5.5)	14.8 (▲ 1.2)	2.4 (▲ 1.0)
埼玉県	11.6 (▲ 2.2)	58.7 (▲ 8.1)	27.2 (▲ 6.2)	2.2 (▲ 0.1)	0.3 (▲ 0.4)
千葉県	17.9 (▲ 0.4)	59.1 (▲ 3.1)	17.9 (▲ 6.2)	5.1 (▲ 4.0)	— (▲ 0.5)
首都圏	7.0 (▲ 1.4)	37.4 (▲ 2.3)	37.5 (▲ 1.1)	13.4 (▲ 0.1)	4.7 (▲ 0.1)

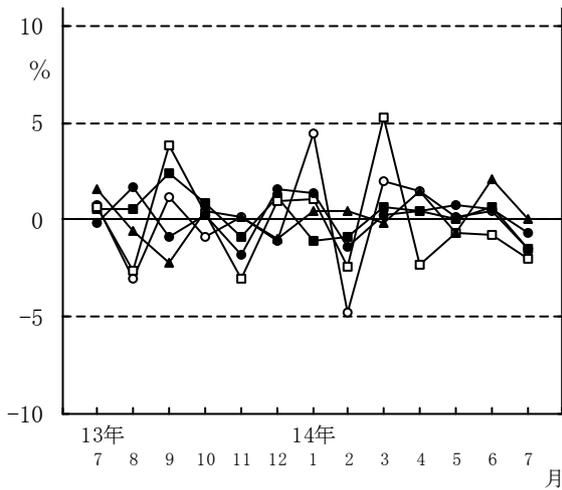
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



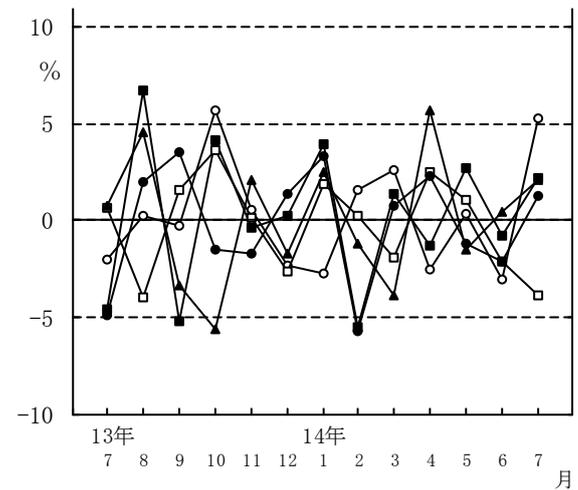
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈グラフ3〉 新築戸建登録価格の前月比の推移



〈グラフ4〉 新築戸建成約価格の前月比の推移



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

首都圏における新築戸建成約価格の前月比および登録価格比の推移

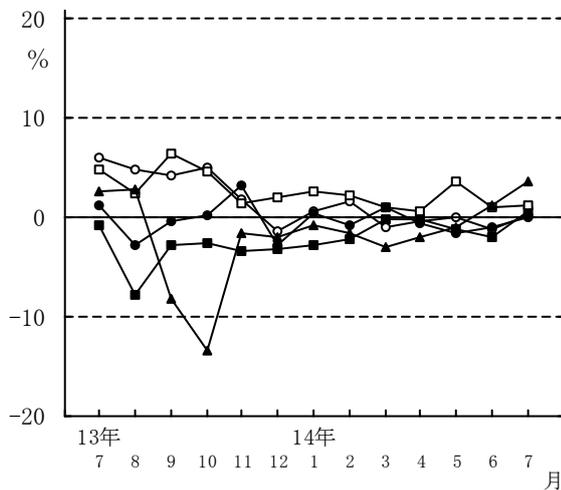
(単位：万円、%)

	13年8月	9月	10月	11月	12月	14年1月
価格	3,309	3,290	3,352	3,326	3,250	3,313
前月比	1.0	▲ 0.6	1.9	▲ 0.8	▲ 2.3	1.9
登録比	1.7	0.6	2.0	3.3	▲ 0.1	0.1
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,246	3,261	3,266	3,329	3,255	3,282
前月比	▲ 2.0	0.5	0.2	1.9	▲ 2.2	0.8
登録比	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0	▲ 0.4

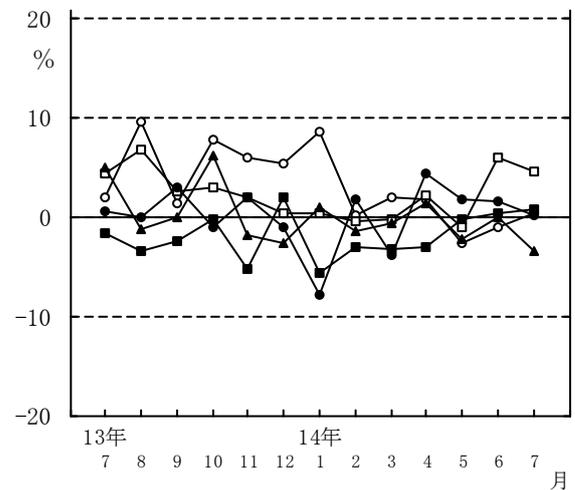
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	登録物件				成約物件					
	敷地面積	前年比	建物面積	前年比	敷地面積	前年比	登録比	建物面積	前年比	登録比
東京23区	86.49	0.2	93.33	1.7	83.85	0.3	▲ 3.1	91.83	▲ 0.7	▲ 1.6
東京都下	120.51	0.6	93.94	2.3	120.48	0.9	▲ 0.0	93.85	2.6	▲ 0.1
神奈川県	113.66	1.2	97.04	1.6	111.98	4.7	▲ 1.5	97.07	0.7	0.0
埼玉県	125.84	▲ 0.1	98.63	2.2	128.11	0.1	1.8	100.10	3.1	1.5
千葉県	137.40	3.7	98.85	1.8	134.85	▲ 3.4	▲ 1.9	98.34	0.9	▲ 0.5
首都圏	118.78	1.2	96.78	1.9	115.67	1.7	▲ 2.6	96.68	1.6	▲ 0.1

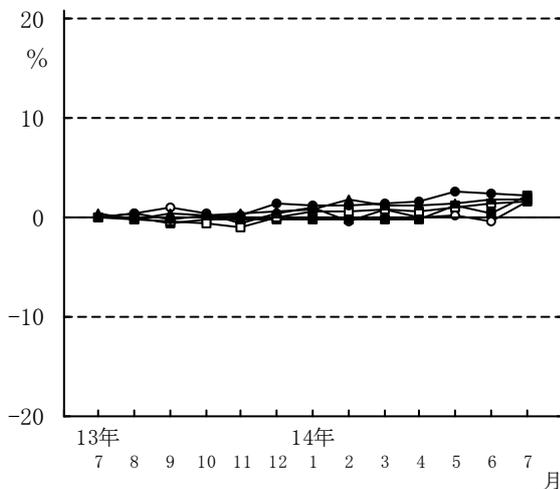
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(登録物件)



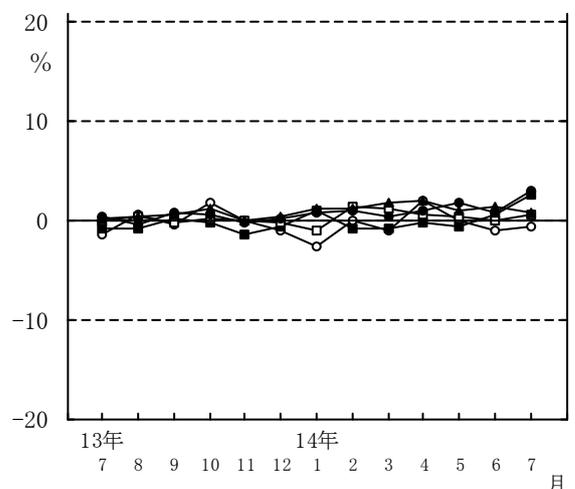
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(成約物件)



〈グラフ7〉 新築戸建建物面積の前年同月比の推移
(登録物件)



〈グラフ8〉 新築戸建建物面積の前年同月比の推移
(成約物件)



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

2. 中古マンション登録価格・成約価格

中古マンションの登録価格は首都圏平均で1戸あたり2,252万円、前年同月比4.0%上昇し7か月連続のプラス。
成約価格は同2,335万円、同10.8%上昇し7か月連続のプラス。
東京23区の価格上昇続く。

14年7月の首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,252万円で、前年同月比4.0%上昇し7か月連続のプラス、前月比は1.2%下落し再びマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,335万円で、前年同月比10.8%上昇し、7か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割超を占める東京23区の価格上昇が続いていること、また平均面積の拡大(7ページご参照)等によるものです。ユーザーの都心志向から23区の中古マンションの人気は高く、成約価格は同16か月連続で上昇、平均価格2,977万円は、2010年3月(2,978万円)以来の高水準となりました。

なお、首都圏平均の前月比は再びプラス、登録価格比は4か月連続のプラスとなっています。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比9.2%上昇し、16か月連続のプラスとなりました。(7ページご参照)

中古マンションの登録価格・成約価格および前年同月比(1戸あたり)

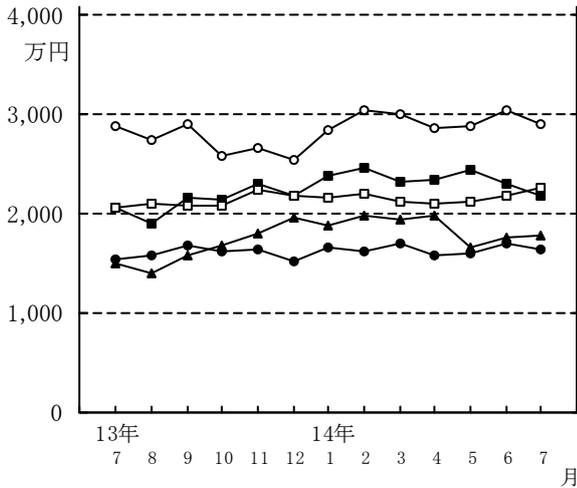
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,910万円	0.8%	2,977万円	6.9%	67万円	2.3%
東京都下	2,189万円	6.5%	2,538万円	39.8%	349万円	15.9%
神奈川県	2,264万円	9.4%	2,065万円	6.9%	▲199万円	▲8.8%
埼玉県	1,629万円	5.4%	1,647万円	21.0%	18万円	1.1%
千葉県	1,784万円	18.8%	1,289万円	▲8.5%	▲495万円	▲27.7%
首都圏	2,252万円	4.0%	2,335万円	10.8%	83万円	3.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

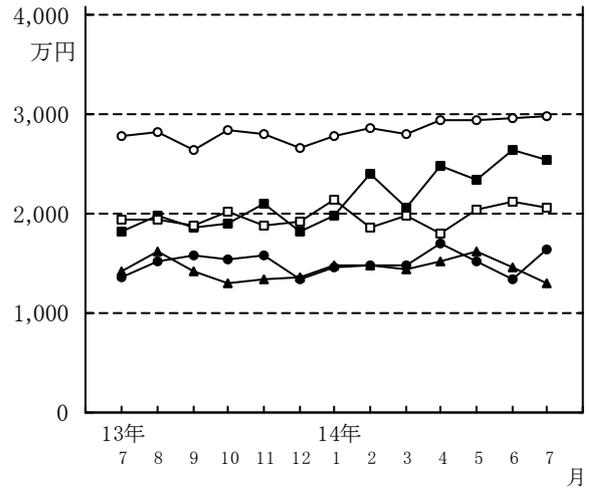
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	1,000万円未満	1,000万円台	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円以上
東京23区	7.5 (▲4.6)	17.3 (▲10.4)	36.0 (6.6)	20.6 (5.0)	18.6 (3.4)
東京都下	14.0 (▲10.7)	16.0 (▲19.3)	32.0 (1.4)	30.0 (21.8)	8.0 (6.8)
神奈川県	17.8 (▲1.0)	35.5 (▲4.3)	30.7 (2.0)	12.1 (0.2)	3.9 (3.1)
埼玉県	31.0 (▲5.7)	31.0 (▲13.4)	31.0 (14.3)	6.9 (4.7)	— (—)
千葉県	40.7 (2.0)	42.0 (▲0.5)	16.1 (3.6)	— (▲6.3)	1.2 (1.2)
首都圏	17.4 (▲3.7)	27.0 (▲8.7)	31.4 (5.3)	14.8 (3.6)	9.4 (3.5)

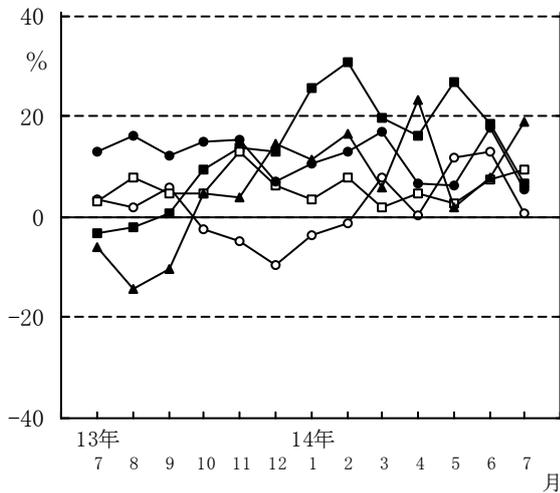
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



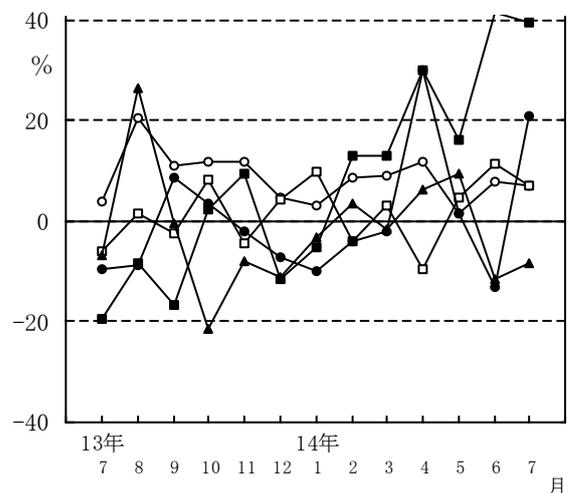
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈グラフ11〉 中古マンション登録価格の前年同月比の推移



〈グラフ12〉 中古マンション成約価格の前年同月比の推移



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

首都圏における中古マンション成約価格の前月比および登録価格比の推移

(単位：万円、%)

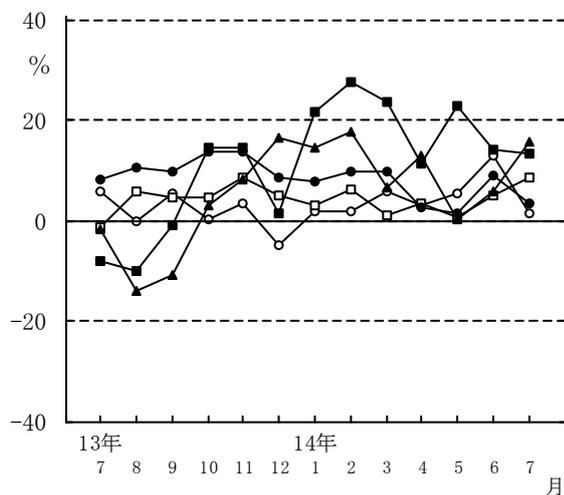
	13年8月	9月	10月	11月	12月	14年1月
価格	2,192	2,082	2,200	2,179	2,041	2,170
前月比	4.0	▲ 5.0	5.7	▲ 1.0	▲ 6.3	6.3
登録比	4.8	▲ 6.0	3.1	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 4.2
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,244	2,186	2,273	2,339	2,325	2,335
前月比	3.4	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6	0.4
登録比	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0	3.7

中古マンションの登録価格・成約価格および前年同月比(1㎡あたり)

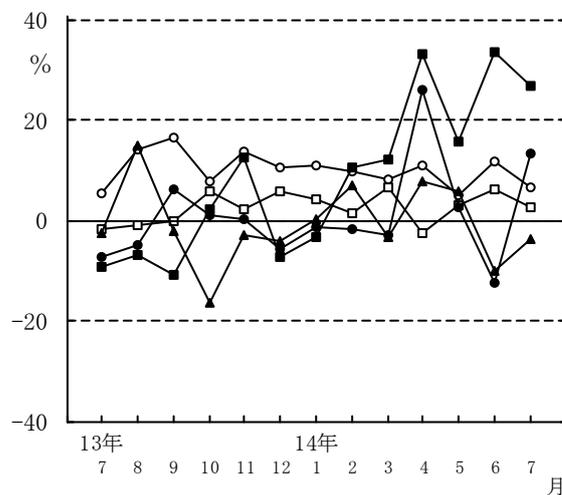
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	50.87 万円	1.3%	53.96 万円	6.5%	3.09 万円	6.1%
東京都下	33.74 万円	13.4%	36.10 万円	26.8%	2.36 万円	7.0%
神奈川県	33.28 万円	8.8%	31.09 万円	2.5%	▲ 2.19 万円	▲ 6.6%
埼玉県	22.47 万円	3.5%	24.04 万円	13.3%	1.57 万円	7.0%
千葉県	25.43 万円	15.7%	19.57 万円	▲ 3.6%	▲ 5.86 万円	▲ 23.0%
首都圏	34.90 万円	2.8%	38.64 万円	9.2%	3.74 万円	10.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

〈グラフ13〉 中古マンション登録価格の前年同月比の推移
(1㎡あたり)



〈グラフ14〉 中古マンション成約価格の前年同月比の推移
(1㎡あたり)



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

中古マンションにおける登録物件・成約物件の平均面積、平均築年数および前年同月比

	登録物件		成約物件				
	平均面積	前年比	平均面積	前年比	登録比	平均築年数	前年比
東京23区	58.40 ㎡	4.3%	55.34 ㎡	4.2%	▲ 5.2%	26.8 年	1.4 年
東京都下	66.34 ㎡	▲ 4.6%	69.49 ㎡	11.0%	4.7%	21.7 年	▲ 2.9 年
神奈川県	67.78 ㎡	1.4%	65.17 ㎡	3.3%	▲ 3.9%	23.9 年	2.1 年
埼玉県	72.56 ㎡	▲ 1.2%	68.21 ㎡	7.1%	▲ 6.0%	22.8 年	▲ 1.7 年
千葉県	70.47 ㎡	4.1%	66.83 ㎡	▲ 3.8%	▲ 5.2%	25.2 年	0.8 年
首都圏	66.49 ㎡	2.0%	62.00 ㎡	3.1%	▲ 6.8%	24.9 年	0.9 年